

Abusivismo > Il dibattito

NON SAREBBE UN CONDONO MA UN "RAVVEDIMENTO OPEROSO", UNA SOLUZIONE RAGIONEVOLE

Molinaro: "Del Salva Casa è come parlare sui "massimi sistemi". Il governo partorista leggi davvero risolutive"

Ugo De Rosa

CAPRI

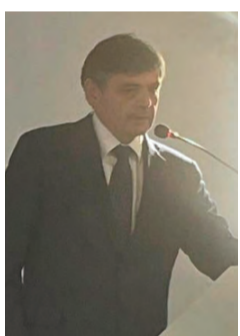
Di fronte a un pubblico numerosissimo, composto da amministratori, tecnici, addetti ai lavori e cittadini interessati, si è svolto nel Centro Congressi di Capri l'interessante e ottimamente riuscito Convegno sul "SALVA CASA": un focus ad ampio raggio dell'avvocato Lorenzo Bruno Molinaro, tra i massimi esperti di edilizia sanzionatoria, RE.S.A. e condoni, sull'impatto della nuova legge n. 105 del 2024 sulle aree, come quelle dell'isola azzurra, assoggettate a vincolo paesaggistico.

Al Convegno, perfettamente organizzato dall'Ing. Genny Della Rocca e da altri tecnici dell'isola con il patrocinio dei Comuni di Capri e Anacapri, sono intervenuti autorevoli giuristi, come il docente di diritto costituzionale Prof. Erik Furno, e importanti rappresentanti del mondo accademico napoletano, in particolare delle Facoltà di Ingegneria e Architettura, nonché noti esponenti del Foro e delle istituzioni.

Hanno dato il via ai lavori, coordinati con maestria dal giornalista Marco Altore, i Sindaci di Capri Paolo Falco e di Anacapri Franco Cerrotta, che hanno portato i saluti delle rispettive amministrazioni, soffermandosi, con acute osservazioni, sui problemi legati, da un lato, al fabbisogno abitativo della popolazione residente e, dall'altro, alla trasformazione delle storiche abitazioni locali in case vacanza e bed & breakfast, in un momento storico - come quello attuale - caratterizzato dal fenomeno indiscriminato dell'overtourism.

Presenti in sala anche gli ex Sindaci di Capri Marino Lembo e Gianni De Martino, nonché la funzionaria responsabile dell'Ufficio Paesaggio dello stesso Comune Arch. Andreina Esposito e gli architetti Paolo Di Tommaso e Matteo Cacace dell'Ufficio Paesaggio di Anacapri.

L'avvocato Lorenzo Bruno Molinaro ha brillantemente illustrato le finalità, gli isti-



Sono dell'avviso che, invece di dialogare sui "massimi sistemi" e partorire leggi, come questa del "SALVA CASA", utili ma nient'affatto risolutive del fenomeno dell'edilizia "fai da te", che esiste e non lo si può negare, finendo per interessare tutto lo stivale, pur variando per entità da Regione a Regione, si potrebbe una volta per tutte gettare la maschera, approvando una legge (questa sì di "pace edilizia") tesa alla definitiva "riabilitazione" dell'edificato, laddove possibile, condizionata all'esecuzione, da parte del trasgressore, di opere di prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico, di bonifica, di bioedilizia, di messa in sicurezza permanente

tuti e i nuovi moduli procedurali introdotti dalla legge "SALVA CASA", che rappresenta senza dubbio un passo avanti rispetto a un quadro normativo incerto e lacunoso, nel quale la stessa giurisprudenza fa fatica ad indicare le giuste soluzioni.

La legge - ha osservato l'avvocato Molinaro - sicuramente offre spunti innovativi sul piano della semplificazione degli istituti.

Supera, infatti, i tabù della sanatoria condizionata e della inammissibilità dell'autorizzazione sismica in sanatoria, riduce le limitazioni precedentemente imposte dall'art. 167 del d.lgs. n. 42/04 in materia di accertamento di compatibilità paesaggistica, prevedendo il silenzio assenso in luogo dell'originario silenzio-rifiuto, sottopone a revisione la categoria delle tolleranze, riparametrandone i contenuti in ragione della superficie dell'immobile, sostituisce il silenzio rigetto con il silenzio assenso seppure in relazione al solo accertamento di "monoconformità urbanistica" di nuovo conio. Amplia, inoltre, i casi di possibile mutamento della destinazione d'uso al fine di evitare nuovi insediamenti nelle aree edificate, compresi i centri storici, così po-

nendo un argine al progressivo consumo del suolo.

La legge in questione, tuttavia, essendo slegata da una riforma organica del T.U. dell'edilizia - ha sottolineato l'avvocato - finisce per generare un vero e proprio cortocircuito sul tema delle acquisizioni, prevedendo la demolizione quale esito obbligato della vendita, lasciando, comunque, imprevedute altre problematiche, come quella sullo "stato legittimo" dipendente dall'ultimo titolo abilitativo che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare: "stato legittimo" che, però, può ritenersi provato solo se l'amministrazione competente, in sede di rilascio del titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, tutt'altro che scontata.

Altra criticità, secondo l'avvocato Molinaro, è data dal fatto che manca, ad oggi, una modulistica aggiornata con la legge "SALVA CASA", essendo quella disponibile ormai completamente superata.

E questo è certamente un ostacolo all'attuazione concreta della legge, come evidenziato dal Comitato scientifico dell'UNITEL (Unione Nazionale Italiana Tecnici Enti Locali), che ha ricordato "l'accordo della Presidenza del Consiglio dei Ministri si-

IL CONVEGNO

glato nella Conferenza Unificata del 2017" circa la necessità, in linea con la riforma Madia, di adoperare moduli standardizzati per la presentazione di segnalazioni, comunicazioni e istanze.

Dopo un intervento durato circa due ore, cui sono seguiti numerose domande dal pubblico e una accurata riflessione del Prof. Furno in materia di mutamento della destinazione d'uso nelle aree edificate, l'avvocato Molinaro ha così concluso: "Sono personalmente dell'avviso che, invece di dialogare sui "massimi sistemi" e partorire leggi, come questa del "SALVA CASA", utili ma nient'affatto risolutive del fenomeno dell'edilizia "fai da te", che esiste e non lo si può negare, finendo per interessare tutto lo stivale, pur variando per entità da Regione a Regione, si potrebbe una volta per tutte gettare la maschera, approvando una legge (questa sì di "pace edilizia") tesa alla definitiva "riabilitazione" dell'edificato, laddove possibile, condizionata all'esecuzione, da parte del trasgressore, di opere di prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico, di bonifica, di bioedilizia, di messa in sicurezza permanente, nell'ottica di un miglioramento complessivo della qualità architettonica, energetica ed abitativa del patrimonio edilizio esistente.

Tale legge rappresenterebbe un formidabile volano di contrasto alla crisi economica e di tutela dei livelli occupazionali attraverso il rilancio dell'attività edilizia legale mediante un modello di sviluppo ecosostenibile, basato sull'utilizzo consapevole delle risorse naturali e paesaggistiche e sulla salvaguardia dell'ecosistema a vantaggio delle generazioni future.

Non sarebbe un condono ma un "ravvedimento operoso", una soluzione ragionevole ad un problema che è sotto gli occhi di tutti e che solo la politica nazionale può affrontare e risolvere, a patto di sposare la regola della "tolleranza zero" per chi dovesse in futuro, in barba alla legge, commettere nuovi abusi"